

CONSEIL MUNICIPAL COMPTE-RENDU DE SEANCE

Séance du 13 février 2020 à 15 heures 00 minutes

Présents :

M. CASTANO Didier, M. COULON Jean-Noël, M. COURPRON Jean-Claude, M. FEUGNET Christophe, M. JOLY Jean-Paul, Mme LYS Marie-Marguerite, Mme MAILLET Claudine, Mme POUZAUD Danielle, Mme ROLLAND Chantal, M. ROUSSEAU Daniel, M. LATASTE Fabrice.

Procuration(s) :

Absent(s) :

Excusé(s) : M. DELAGE Hugues, Mme MARCHAIS Gisèle

Secrétaire de séance : M. JOLY Jean-Paul

Président de séance : M. ROUSSEAU Daniel

Ordre du jour : Débat en Conseil Municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le compte rendu de la séance précédente a été adopté à l'unanimité des membres présents.

En présence du bureau d'études PERNET.

Compte-rendu de la réunion portant sur le débat du PADD du 13 février 2020 réalisé par le Cabinet PERNET.

Une réunion de Conseil Municipal s'est tenue le 13 février. Y ont également assisté des particuliers qui sont intervenus en fin de réunion.

L'objet de la réunion était de débattre sur le PADD sur la nouvelle base du projet d'urbanisme prenant compte des prescriptions du SCOT et du projet de développement du bourg sur forme de zones AU et 1AU dans le secteur des Coudatines.

Mme Pernet a exposé les problématiques liées à la Loi Littoral et a présenté les grandes orientations du PADD.

A priori les 3 secteurs déjà urbanisés (SDU) de Conac, Chez Vieuille et Fonclair seraient maintenus (attente validation du SCOT). Les possibilités de construction dans ces secteurs ont bien été exposées (construction uniquement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie sans créer d'extension urbaine).

Les problématiques de rénovation et de changements de destination ont longuement été débattues.

Les bâtiments considérés comme « ruine » ne peuvent plus faire l'objet de permis de construire car l'administration considère qu'il s'agit d'une construction et non d'une rénovation.

Les annexes à l'habitations en zone agricoles sont autorisées uniquement si elles forment un ensemble architectural avec le bâti d'origine.

La problématique agricole a été présentée. Les exploitations d'élevage situées en bordure du marais ne doivent pas être classées en « Espaces Proches du Rivages » car cela condamnerait leurs possibilités d'évolution. Une solution technique doit être trouvée afin de les classer en zone agricole sans être considérées comme appartenant aux Espaces Proches du Rivages.

Le projet de classement de zone AU de la parcelle 2767 (secteur de Fief des Coudatines) a été longuement débattu.

2 problématiques se posent :

1. Certains membres du Conseil ne souhaitent pas avoir une trop forte densité sur ce site et

considèrent que les terrains doivent avoir une taille d'environ 600 m².

Mme Pernet précise que la construction de logements locatifs sur de petits terrains peut permettre de respecter une densité acceptable.

Le SCOT donne les éléments de cadrage suivant ;

Objectif 4.3.3. Limiter la consommation d'espace

PRESCRIPTION Privilégier une urbanisation dans l'enveloppe

- Le SCoT encourage les collectivités locales à réinvestir le parc existant (Cf. Objectif 3.3.2) et par conséquent à minorer la consommation d'espace de foncier agricole et naturel à vocation résidentielle.
- **Délimiter l'enveloppe urbaine plus finement** dans les documents d'urbanisme locaux.
- Déterminer dans les documents d'urbanisme locaux les capacités de mutation et les perspectives de densification au sein de l'enveloppe urbaine dans le temps à court, moyen et long termes, en fonction de la dureté foncière, l'état du marché, les perspectives paysagères, gestion des risques...
- **Créer 50 % des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine** en moyenne à l'échelle de la CdC de la Haute-Saintonge.

Objectifs minimaux de logements à créer et/ou remobiliser au sein de l'enveloppe urbaine à l'échelle des pôles :

Armature urbaine	Objectif logements supplémentaires (2020-2040)	Besoin logements* /an	Part au sein de l'enveloppe	Logements au sein de l'enveloppe	Part en extension	Logements hors enveloppe
Centralité principale	735	37	65%	478	35%	257
Centralité secondaire	405	20	65%	263	35%	142
Centralité d'équilibre	973	49	65%	633	35%	341
Centralité relais	60	2	55%	33	45%	27
Commune rurale relais	1 094	55	45%	492	55%	602
Commune rurale	6 231	312	45%	2 804	55%	3 427
TOTAL	9 499	475	50%	4 703	50%	4 796

La commune doit donc limiter la part des extensions à 55 % du parc de logements à crée/mobiliser.

- Sur la base du nouveau projet, le pourcentage en extension du projet de PLU s'élève à 48,43%.

PRESCRIPTION Optimiser les nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation

Les urbanisations futures dédiées aux espaces résidentiels poursuivent un objectif d'optimisation de l'espace utilisé de manière à répondre à l'objectif de limitation de la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

- S'appuyer sur les objectifs chiffrés de densité (tableau ci-dessous)

Objectifs minimaux de densité par niveau de polarité :

Niveau d'armature urbaine	Densité (logement /ha)
Centralité principale	17
Centralité secondaire	17
Centralité d'équilibre	15
Centralité relais	15
Commune rurale relais	13
Commune rurale	10
TOTAL	11

La densité doit être au minimum de 10 logements / ha (tous espaces urbains constructibles confondus).

- Sur la base d'une zone AU de 7907 m², 8 logements minimum devront être créés.

La deuxième problématique qui se pose concerne une forte opposition au projet de lotissement de la part de particuliers et notamment des gestionnaires des gîtes du Domaine de l'Estuaire. Un courrier a été à cet effet envoyé à la commune et à Mme Pernet le 2 janvier 2020. Ces personnes se sont exprimées à la fin de la réunion. Elles s'opposent au projet en argumentant sur des aspects paysagers, sur le fait que selon elles, ce type d'opérations attire uniquement les retraités, que la commune dispose de suffisamment de logements vacants et que cette opération coûterait cher...

Il a été répondu que :

- Ce terrain est déjà constructible ainsi que celui attenant aux gîtes qui va être déclassé.
- Les petits lots ou logements locatifs peuvent attirer des primo accédants (ces logements pouvant également être réalisés dans le parc bâti ancien)
- Ce type d'opération peut s'équilibrer financièrement.
- La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants et favoriser le renouvellement de sa population. Le parc ancien ne peut pas répondre à lui seul à ce besoin. De nombreuses situations foncières sont bloquées et ne permettent pas de libérer suffisamment de logements ou terrains situés dans le bourg.
- Toutes les autres possibilités ont été étudiées d'où le choix de ce site en particulier.
- Ce site est compatible avec la Loi Littoral.
- Ce site doit cependant recevoir l'aval des Personnes Publiques Associées.

Suite à ce débat il a été décidé ;

- De déclasser la zone 1AU située au Nord de la zone AU car le propriétaire n'est pas vendeur dans les 10 ans.
 - De ne pas délibérer sur le PADD dans l'attente des élections municipales.
Les autres points du PADD ont fait l'objet d'un accord de principe.
- **La nouvelle équipe devra donc se positionner sur le maintien ou non de cette politique de développement sous forme d'une zone à urbaniser (AU) sur la parcelle 2767 :**

Fait à SAINT THOMAS DE CONAC
Le Maire,


